

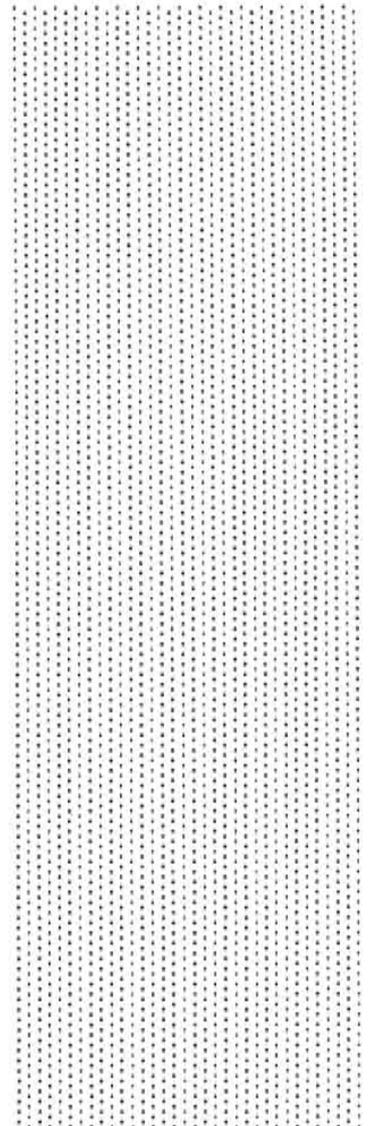
Kopie

Gemeinde Lubmin

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 7 „Vineta“

Begründung zum Bebauungsplan -
16.12.1999



Beauftragter Planer:

U·R·B·A·N 

STADTPLANUNG · DORFERLEUTUNG · LANDSCHAFTSPLANUNG
EIN PARTNER DER ARCHITECT-PLANUNGSGRUPPE
DIPL.-ING. ARCH. VOLKER DOENCH
STEINSTR. 4 17489 GREIFSWALD
TELEFON..... 03834 / 829990
TELEFAX..... 03834 / 829991
E-MAIL.....URBAN.Office@T-online.de

Gemeinde Lubmin

Begründung zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Vineta“

Inhaltsverzeichnis

1	Abgrenzung und Geltungsbereich	2
2	Einleitung und Vorbemerkung	2
2.1	Verfahrensstand	2
2.2	Zulässigkeit des Vorhabens	3
3	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
3.1	Übergeordnete Planungen	3
3.1.1	Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP)	3
3.1.2	Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lubmin – Entwurf	3
3.1.3	Städtebaulicher Rahmenplan – Entwurf	4
3.2	Begleitende Planungen und Gutachten	4
3.3	Situationsbeschreibung	4
4	Ziele der Planung	4
4.1	Städtebauliche Struktur	4
4.2	Gestaltung	5
4.3	Nutzung	5
4.4	Verkehr	6
4.5	Technische Erschließung	7
5	Auswirkungen der Planung	7
5.1	Gestaltung	7
5.2	Nutzung	7
5.3	Verkehr	8
5.4	Umwelt	8
5.4.1	Immissionen	8
5.4.2	Waldschutz	10
5.4.3	Umwelt und Natur	11
6	Festsetzungen des B-Planes	13
6.1	Textliche Festsetzungen	13
6.2	Sonstige Festsetzungen	15
6.2.1	Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	15
6.2.2	Hinweis	16
7	Rechtsgrundlagen und Literatur	16
8	Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz	17
8.1	Flächenberechnung B-Plan Nr. 7	17
8.2	Abbildung Flächenberechnung B-Plan Nr. 7	18
8.3	Abbildung Entwidmung Waldflächen	19

Gemeinde Lubmin

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 „Vineta“

1. Änderung

1 Abgrenzung und Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt im Norden von der Freester Straße, im Osten und Süden von Waldflächen sowie im Westen vom Friedhof der Gemeinde Lubmin.

Es umfaßt eine Fläche von 7,56 ha unter Einbeziehung folgender Flurstücke:

Gemarkung Lubmin Flur 1, Flurstücke 573/1, 573/2, teilweise 571/1, 571/3 und 572/2;

2 Einleitung und Vorbemerkung

Das ehemalige Ferienobjekt des Kombinates „Elektromat“, Dresden, das in Teilen Ende der 80er Jahre grundlegend saniert wurde, soll in Abstimmung mit dem städtebaulichen Rahmenplan zur Sanierung Lubmins und in Übereinstimmung mit den Aussagen des im Vorentwurf vorliegenden Flächennutzungsplanes der Gemeinde zu einem Wohn- und Tourismus bzw. Freizeitstandort entwickelt werden. Die erhaltenen zentralen Einrichtungen des Ferienobjektes sollen dabei öffentlich orientierten und touristisch wirksamen Nutzungen vorbehalten bleiben. Positiv für die Ausweitung von Bauflächen wirkt sich aus, daß zur technischen Erschließung bereits sämtliche Medien außer Erdgas, welches aber bereits in der Freester Straße vorhanden ist, im Plangebiet anliegen. Die Fläche des ehemaligen Ferienobjektes wurde nach wechselvollen Verhandlungen 1996 aus Treuhandbesitz der Gemeinde zum Zwecke der Ortsentwicklung im Seebadbereich verkauft. Die Gemeinde Lubmin hat daher am 19.12.1996 die Aufstellung des o. g. B-Planes für das Gebiet an der Freester Straße 21 – 24 beschlossen. Das Gebiet soll von der Bodden-Haus GmbH, Lubmin, technisch und verkehrlich erschlossen werden.

2.1 Verfahrensstand

Mit Beschluß vom 09.06.1997 billigte die Gemeindevertretung Lubmin den Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes sowie dessen Begründung und beschloß gleichzeitig die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG sowie die Beteiligung der berührten TÖB. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes erfolgte in der Zeit vom 30.06.1997 bis 08.08.1997. Die TÖB und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.06.1997 beteiligt und gebeten, bis zum 08.08.1997 eine Stellungnahme abzugeben.

Mit dem Beschluß vom 15.01.98 billigte die Gemeindevertretung den Entwurf des o. g. B-Planes sowie dessen Begründung und beschloß die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte durch ortsüblichen Aushang in der Zeit vom 05.02.98 bis zum 06.03.98. Die TÖB und Nachbargemeinden wurden auf die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 02.02.98 hingewiesen. TÖB, die eine weitere Beteiligung gefordert hatten, bzw. deren Belange durch die erneute Auslegung berührt sein könnten, wurden ggf. um ergänzende Stellungnahme gemäß § 4 BauGB bis zum 06.03.98 gebeten.

Nach Beschluß über die Abwägung der eingegangenen Anregungen durch die Gemeindevertretung am 23.06.1998 wurde bestimmt, den B-Plan im Bereich des MI 2-Gebietes zu ändern, um die Priorität der Nutzung für Touristische Infrastruktur und den Ausschluß von Wohnen eindeutig planungsrechtlich zu fixieren. Deshalb wurde nach Änderung der Flächenausweisung in ein Sondergebiet (SO) für Touristische Infrastruktur und Hinzuziehung des Mischgebietes zum allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie der Einbeziehung der Parkplätze nördlich des SO-Gebietes in den Geltungsbereich und der Überarbeitung der textlichen Festsetzungen und der Begründung nunmehr eine erneute Auslegung durchgeführt. Nachdem nun keine Anregungen mehr eingegangen sind, wurde die vorliegende Planfassung erarbeitet.

2.2 Zulässigkeit des Vorhabens

Da im Waldbereich der Ortslage Lubmin eine Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gegenüber den Waldflächen bisher nicht erfolgt ist, läßt sich auch für das Vineta-Gelände keine eindeutige Abgrenzung herleiten. Zwar genießt der Baubestand Bestandsschutz, so daß vor Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes bereits kleinere Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden genehmigungsfähig sind (ggf. nach § 35 Abs. 2 BauGB) doch soll mit dem Bebauungsplan eine eindeutige Abgrenzung definiert werden. Diese kann laut B-Plan durch eine Grenzziehung von Bebauung freizuhaltender Flächen unter Berücksichtigung des im Landeswaldgesetz M-V vorgesehenen 50 m Abstandes bzw. im Süden eines gesondert genehmigten 30 m Abstandes erfolgen.

3 Grundlagen des Bebauungsplanes

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Inhalte des B-Planes lassen sich im wesentlichen aus den im folgenden dargestellten übergeordneten Planungen ableiten:

3.1.1 Regionales Raumordnungsprogramm Vorpommern (RROP)

Dieses weist Lubmin als ländlichen Zentralort und als Siedlungsschwerpunkt mit einer über die Eigenentwicklung hinausgehenden Wohnsiedlungsentwicklung aus. Gleichzeitig befindet sich der Ort in einem Bereich mit besonderer Eignung für den Fremdenverkehr. Das Plangebiet selbst liegt im Grenzbereich zwischen Siedlungsfläche und Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.

3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lubmin – Entwurf

Der Entwurf zum FNP weist zwei Teilziele aus, in die sich die Zielsetzung des B-Planes nahtlos einfügt:

- „Entwicklung des Tourismusstandortes -
Die natürliche Eignung für den Fremdenverkehr bedingt durch den feinsandigen Strand und die direkte Lage am Bodden verbunden mit der Einbindung der Bauten in den Dünenkiefernwald führten bereits 1886 zur Ausrufung des Seebades Lubmin. Eine dauerhafte Anerkennung dieses Titels in Verbindung mit der kontinuierlichen Verbesserung der touristischen Infrastruktur und der Bettenangebote ist daher ein vorrangiges Ziel der gemeindlichen Entwicklung dem die Ausweisung des Flächennutzungsplanes Rechnung zu tragen haben.
- Entwicklung des Wohnstandortes -
Als weiteres Teilziel ist insbesondere die maß- und qualitätvolle Entwicklung des Wohnstandortes Lubmin zu sehen, der dank seiner mittlerweile sehr guten Versorgungslage und sozialen Infrastruktur sowie seines natürlichen Wohnwertes eine besondere Rolle im Umland Greifswalds einnimmt. Hierunter fällt auch das insbesondere in der städtebaulichen Rahmenplanung deutlich werdende Ziel einer städtebaulichen Integration der verschiedenen historisch gewachsenen Ortsteile Lubmins zu einem erkennbarem Gebilde, was sich insbesondere in der Schaffung eines neuen Zentrums sowohl gestalterisch als auch funktional niederschlagen soll.“

In der Flächendarstellung wird der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 folgendermaßen charakterisiert:

- „B-Plan Nr. 7 (lfd. Nr. 3)
Auf einem Bruttobauland von 7 ha entsteht auf 2,82 ha Nettowohnbauland eine Siedlung für ca. 69 Wohneinheiten unter denen sich auch bis zu 36 Wohneinheiten im Mehrfamilienbereich und 6 Wohneinheiten im Reihenhausbereich befinden. Auch hier wird eine ehemals bebaute Brachfläche für die Entwicklung genutzt und im Zuge dieser Neuerschließung Altlasten beseitigt, so daß sich hier im ökologischen Bereich negative Kriterien, wie geringe Entfernung

zum umgebenden Wald, wieder etwas ausgleichen. In wirtschaftlicher wie städtebaulicher Hinsicht schneidet die Fläche immer noch gut ab, wie in der Anlage unter 5.1 dargestellt.“

3.1.3 Städtebaulicher Rahmenplan – Entwurf

Der Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplanes weist den Gaststätten- und Bettenhausbereich in seinem Nutzungskonzept als Sondergebiet für den Tourismus (SO 1) aus, die östlich gelegenen Flächen gemäß der Eigenart der näheren Umgebung als „allgemeine Wohngebiete“ (WA 3) mit lockerer Bebauung auf überwiegend großen Grundstücken, für die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 + 2 sowie in der Regel auch Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sein sollen. Die vorgeschlagene GRZ beträgt 0,2 die bei ausgebautem Dachgeschoss mögliche GFZ 0,3 bei vorwiegend ein- bis eineinhalbgeschossige Bebauung;

3.2 Begleitende Planungen und Gutachten

Die Aussagen des B-Planes sind Grundlage der derzeit erfolgenden Arbeiten zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Lubmin und sind im Rahmen der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplanes zur Sanierung Lubmins bereits in den Gremien diskutiert worden. Das hohe Konfliktpotential in Lubmin hervorgerufen durch die zur Regel gewordene Bebauung des Waldbereiches im Seebad Teil soll durch die Anfertigung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes für das Rahmenplangebiet erkannt und entschärft werden, wobei bereits jetzt schon Richtlinien und Empfehlungen in Ergänzung zur Baumschutzsatzung der Gemeinde bestehen, die auf einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen hinwirken.

3.3 Situationsbeschreibung

Der heutige Gebäudebestand ist im Bebauungsplan grau hinterlegt gekennzeichnet, wobei von der Bausubstanz oder vom heutigen Zustand betrachtet abgängige Gebäude als zum Abriß bestimmt gesondert gekennzeichnet sind. Das Gebiet wird charakterisiert durch den ehemaligen Gastättenteil im Westen des Plangebietes mit den dahinter liegenden drei noch Ende der 80iger Jahre renovierten Bettenhäusern und einem neu entstandenem großen Einfamilienhaus auf dem Grundstücksteil zum Friedhof hin. Die ehemalige Turnhalle des Ferienobjektes, die auf diesem Grundstück ebenfalls liegt wurde zum Bürogebäude umfunktioniert und beherbergt heute die LUWAG, die Lubminer Wasser- und Abwassergesellschaft. Der Ostteil des Plangebietes wird charakterisiert durch eine längsrechteckige Lichtung, an deren östlichen Ende ein weiteres ehemaliges Bettenhaus steht. Die Lichtung war bis 1991 mit Wohnbaracken bebaut. Im Waldbereich zur Freester Straße hin liegen ca. 50 Fundamente mit Elektroanschluß für ein Zeltferienlager, die dem an der Zuwegung (Planstraße B) gelegenen ehem. Waschhaus zugeordnet waren. Hier befindet sich auch ein übergrünter Bunker, der ein größeres Wasserreservoir beinhaltet, das künftig für die Löschwasserversorgung dienen könnte. Zur Zeit noch genutzt wird das ehemalige Pförtnerhaus der Anlage, in dem zwei der Wohneinheiten belegt sind.

4 Ziele der Planung

4.1 Städtebauliche Struktur

Durch den Bebauungsplan soll für den Ostteil des Siedlungsraumes im Ortsteil Lubmin die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gegenüber den Waldflächen präzisiert und planungsrechtlich definiert werden. Hierzu ist eine umfangreiche Abstimmung mit den Forst- und Umweltbehörden erfolgt.

Generell sollen die Bauhöhen im Ostteil von der Mitte des Plangebietes bis zum Waldrand eine eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach nicht überschreiten. Im Westteil des Plangebietes bis zum heutigen Verwaltungsgebäude der LUWAG kann die gewünschte Urbanität im touristisch orientierten Bereich durch eine zweigeschossige Bauweise mit ausgebautem Dach erreicht werden. Das Dichtekonzept weist demnach auch bezogen auf die Gesamtgrundstücke eine zu den Waldrändern hin orientierte Abnahme der städtebaulichen Dichte auf.

Der zentrale Grünbereich um die heutige Kegelbahn herum soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gewidmet werden und die Funktion einer „Grünen Lunge“ für das Plangebiet übernehmen. Die Waldflächen zum Plangebietsrand hin werden, soweit auf privatem Grund gelegen, als nicht bebaubares, privates Grün ausgewiesen, um die Zäsur zwischen den im wesentlichen auf dem Gebiet der heutigen Lichtung befindlichen Wohnbauflächen mit dem stark raumbildenden Wald deutlich herauszuarbeiten.

4.2 Gestaltung

Die Gestaltungsvorgaben werden insbesondere im Ostteil des Plangebietes gering gehalten und auf Dachneigungen und die Verwendung von Baustoffen entsprechender natürlicher Farben beschränkt, um Freiräume zur Gestaltung in einem den Blicken des Ortes weitgehend entzogenen Bereich zu geben. Hiermit wird die Hoffnung verknüpft, im Ortskern die in der Rahmenplanung gegebenen Empfehlungen zur Erhaltung und Schaffung eines dem Seebadcharakter angemessenen Ortsbildes bei neuen Bauvorhaben wesentlich restriktiver als bisher zu handhaben. Das Plangebiet soll somit einen Ventilcharakter erhalten.

Die Straßen bekommen eine schmale Fahrbahn mit Schwarzdecke und offenfugig gepflastertem begeh- und überfahrbarem Randstreifen. Die Wendepunkte, sowie die Park-/Grünstreifen werden wassergebundener Decke bzw. mit Schotterrasen o.ä. versehen.

4.3 Nutzung

Der östliche Planabschnitt bis zur Mitte des Plangebietes soll aufgrund der in Lubmin weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Wohnstandorten dem Wohnen gewidmet werden und wird daher als WR = reines Wohngebiet (WR 1 bis WR 5) gekennzeichnet. Ziel hierbei ist eine Wohnbauentwicklung unter weitestgehender Schonung der Baumbestände und Einhaltung der durch das Landeswaldgesetz geforderten Mindestabstände zum Wald im Norden und Osten.

Der südliche Abschnitt, der die drei bestehenden festen Bettenhäuser umfaßt, soll als WA 2 = allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, wobei zwar nicht generell die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen sein sollen, wohl aber kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die gleiche Ausweisung (WA 3) soll für den bestehenden Flachbau in der Mitte des Plangebietes an der Freester Straße - die ehemalige Rezeption - gelten, für den Umbaukonzeptionen für eine neue Dachkonstruktion bereits vorliegen. Die WA-Ausweisung umfaßt ebenfalls das im Westen des Plangebietes zum Friedhof hin gelegene Einfamilienhausgrundstück (WA 1) mit dem bestehenden Bürogebäude, das heutige Verwaltungsgebäude der LUWAG. Da hier die Folgenutzung nach deren Auszug noch nicht feststeht, sollen zusätzlich zu den gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen auch die sonst gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig sein, mit der Einschränkung das nur kleine Beherbergungsbetriebe zulässig sind. Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 Satz 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind jedoch aus Gründen der fehlenden Gebietstypik ausdrücklich auch nicht ausnahmsweise zugelassen, um eine möglichst gastronomie-, freizeit-, sport- und tourismusorientierte Nutzung dieses Bereiches zu gewährleisten.

Als SO = Sonstiges Sondergebiet - Touristische Infrastruktur soll der Bereich um die zur Zeit leerstehende Gastwirtschaft mit dem Saalbau ausgewiesen werden. Das Gebiet soll spezifisch der Unterbringung von Betrieben und Anlagen der Touristischen Infrastruktur dienen. Zulässig sind daher nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Das Nutzungskonzept sieht vor in der ehemaligen Gaststätte und deren Saalbau und Küchentrakt eine Sauna mit Solarium, Massage im hinteren Bereich und im vorderen Bistro mit 6 Tischen sowie einen Fitnessbereich einzurichten. Neu erstellt wird möglicherweise eine Bowlingbahn und eine Mehrzweck-Sporthalle, die der Größe eines Tennisplatzes entspricht. Der Vorbereich der ehemaligen Gaststätte könnte in den Sommermonaten als Biergarten genutzt werden.

Insgesamt sind im Plangebiet nach dem städtebaulichen Konzept je nach Größe der Wohneinheiten ca. 29 bis 33 Wohneinheiten (WE) in Eigenheimen, ca. 6 bis 8 WE im ehemaligen Pförtnerhaus und nach dem Willen des Erschließungsträgers etwa 24 WE im Geschosswohnungsbau zu schaffen. Auf dem Vineta-Gelände sollen demnach folgende Werte an Wohneinheiten (WE), Einwohnern (EW) und Einstellplätzen (ESiPl.) in Stellplatzanlagen (nicht auf den eigenen Grundstücken) erreicht werden:

ca. WE	ca. EW (ca. 2,3 EW/WE)	ca. ESiPl.
59-65	136-150	10 ESiPl. WA 1 32 GSt zu WA 2 10 Besucher in WR 25 ESiPl. SO

Der zentrale Grünbereich um die heutige Kegelbahn herum soll als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz gewidmet werden und die Funktion einer „Grünen Lunge“ für das Plangebiet übernehmen. Der Standort des Löschwasserreservoirs wird ebenfalls analog zu seiner öffentlichen Widmung als öffentliches Grün ausgewiesen.

Die Waldflächen zum Plangebietsrand hin werden, soweit auf privatem Grund gelegen, auch als privates Grün ausgewiesen, um sie deutlich von den Bauflächen abzusetzen.

Wichtig für die Zulässigkeit der Nutzungen in den Baugebieten ist der für den Einzelfall anzuwendende § 15 der Baunutzungsverordnung „Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“:

„(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.“

„§ 15 bildet die Generalklausel für die Zulässigkeit bzw. ausnahmsweise Zulassung aller Anlagen und Nutzungen nach den §§ 2 bis 14 im Einzelfall.“ (Fickert/Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 9. Aufl., Stuttgart 1988)

Da dies auch ohne ausdrückliche Festsetzung im Bebauungsplan gilt, ist dieser Hinweis in Bezug auf die einschränkenden Voraussetzungen, die bei der Prüfung der Genehmigungsfähigkeit der jeweiligen Anlagen und Nutzungen gelten, besonders wichtig.

4.4 Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen durch die vorhandenen Zufahrt zum derzeitigen Verwaltungsgebäude der LUWAG erschlossen (Planstrasse A), sowie im Osten über den vorhandenen Zufahrtsweg gegenüber der Straße Waldwinkel (Planstrasse B). Die Wohngebäude im Ostteil sollen sich hofartig um 4 kurze von der Planstrasse C abgehende Sticherschließungsstraßen (Stich A-D) gruppieren, um ein städtebaulich räumliches Bild auch bei der Bebauung mit Einfamilienhäusern zu erzielen und die Aufwendungen für die Verkehrserschließung möglichst gering zu halten.

Das Sondergebiet wird von der Freester Str. direkt erschlossen. Insbesondere der Besucherverkehr soll durch die Anordnung der Parkplatzfläche im Norden des Sondergebietes an der Freester Str. aus dem Wohngebieten weitestgehend ferngehalten werden.

Die Straßenprofile entsprechen den Empfehlungen des bereits verabschiedeten Verkehrskonzeptes zum Städtebaulichen Rahmenplan. Sie sind als Mischverkehrsflächen ausgewiesen mit einem Fahrbahnquerschnitt von 3,00 m, der durch einen überfahrbaren, ebenengleichen Gehweg/Randstreifen von 1,75 m ergänzt wird. Auf der anderen Fahrbahnseite verbleibt je nach Ausbaugrad ein 0,75 bis 1,75 m breiter Sicherheits- bzw. Park/Grünstreifen.

Die Wendehämmer an den Stichstraßen weisen einen Radius von 9,00 m auf und erlauben somit auch Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen den ungehinderten Zugang.

4.5 Technische Erschließung

Wasser – Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Die Versorgung lief bisher über eine Trinkwasserleitung der EWN, wird aber mit der Neuerschließung des Baugebietes durch die WWG (Wasserwerke Greifswald) erfolgen.

Abwasser – Das Plangebiet besaß ein eigenes Abwasserentsorgungsnetz, was heute noch existiert und in eine Kleinkläranlage im WR 1-Gebiet mündet. Das System ist allerdings nach Ergebnissen zwischenzeitlich erfolgter Untersuchungen (Kamerabefahrung) sehr schadhaft, so daß es komplett erneuert werden muß. Zudem sind noch die sechs genannten Liegenschaften am Spandowerhagener Weg über eine gesonderte Leitung angeschlossen, für die eine neue Lösung gefunden werden muß, da die Umweltgefährdungen durch die bestehende undichte Leitung zu hoch sind. Dennoch kann für das Plangebiet ohne Probleme der Anschluß an das neue Schmutzwasserleitungsnetz Lubmins hergestellt werden (in Teilbereichen bereits vorhanden), da die Hauptleitungen unmittelbar am Rand des Plangebietes verlaufen.

Oberflächenwasser – Das Oberflächenwasser kann aufgrund der sandigen Bodenbeschaffenheit wahrscheinlich problemlos auf den Grundstücken und im Straßenraum versickert werden.

Elektrizität – Vorgesehen ist der Neubau einer Trafostation, der Aufbau eines Niederspannungsringes einschließlich aller Hausanschlüsse und die Einbindung des vorhandenen Ortsnetzes. Mit dem Erschließungsträger des Baugebietes und der HEVAG wurde eine technische Lösung für die Versorgung mit Elektroenergie bereits abgestimmt.

Erdgas – Eine Erdgasversorgung kann über das Ortsnetz Lubmins eingerichtet werden, die Leitung liegt in der Freester Straße an.

Telekommunikation – das Gebiet ist bereits partiell erschlossen (2 öffil. Telefonzellen an der Planstrasse C).

Brandschutz - Der vorhandene Wasserspeicher im Waldbereich zur Freester Straße hin wird als Löschwasserreservoir erhalten und instandgesetzt.

Leistungsrechte – Am Westrand des Plangebietes ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingerichtet, da unter dem vorhandenen und befestigten Fuß-/Radweg eine Abwasserdruckleitung verläuft. Am Südrand des befahrbaren Wohnweges ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt, das die Führung von Leitungstrassen ohne Aufnahme der vorhandenen Befestigung im öffentlichen Verkehrsraum an der Nordgrenze der Bebauung vorbeiführt.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Gestaltung

Für das bauliche Orts- und Erscheinungsbild Lubmins ist die Bebauung des Vineta-Geländes wegen seiner Randlage von geringerer Bedeutung. Im Gegensatz dazu steht allerdings insbesondere die Bedeutung des raumbildenden Grüns, zu deren Erhalt und Entwicklung im Kapitel 5.4. detaillierte Aussagen gemacht werden. Hinzuweisen wäre noch einmal auf die erhoffte Entlastungswirkung im Ortskern Lubmins, um dort durch die Ausweisung eines attraktiven Wohngebietes in durchgrünter Lage ohne größere Gestaltungsauflagen die gemeinsam formulierten Gestaltungsziele auch gegenüber Bauwilligen langfristig durchsetzen zu können.

5.2 Nutzung

Die bereits zu DDR-Zeiten in der Saison überaus intensive Nutzung des gesamten Geländes durch Urlauber hat dem gesamten Plangebiet bereits in der Vergangenheit seinen Stempel aufgedrückt. Von unberührter Natur läßt sich in diesem Zusammenhang nicht mehr sprechen.

Dennoch ergibt sich für die durch den Leerstand zwischenzeitlich erfolgte Erholung der natürlichen Umgebung eine erneute Belastung durch die nun zu erwartende Dauernutzung der Flächen. Schädliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt der bestehenden Waldflächen sollen durch die Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung weitgehend vermieden werden.

Die Mangelsituation in Lubmin an qualifizierten, über die Saison hinaus zu nutzenden Gästebetten, die im Umkehrschluß auch wieder eine Rentabilität saisonverlängernder Investitionen in die touristische Infrastruktur unterstützt, verlangt geradezu auch weiterhin eine Förderung von Betrieben und Anlagen des Gastgewerbes. Daher werden selbst in den Reinen Wohngebieten z.B. private Ferienwohnungen planungsrechtlich ausnahmsweise zugelassen, in den Allgemeinen Wohngebieten werden kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sogar allgemein zugelassen und im Sonstiges Sondergebiet - Touristische Infrastruktur sichert eine weitgehende Nutzbarkeit der vorhandenen oder neuer Immobilien in Sinne einer Mischung von Sport, Fitness, Gastronomie u.a. Auch eine zwischenzeitlich diskutierte Erweiterung der ehemaligen Gaststätte um einen Sport- und Fitnessbereich mit Tennishalle erfüllt diese Zielvorgaben.

Vergnügungsstätten müssen mit Rücksicht auf die vorhandene und geplante Wohnbebauung sowie der Nähe zum Friedhof ausgeschlossen werden, da sie in der Regel erhebliche Lärmbelästigung der Funktion Wohnen bewirken.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Situation im Plangebiet wird durch einen Erschließungsvertrag geregelt und im Zuge der Baumaßnahmen dem Bedarf angepaßt. Die äußere Erschließung über die Freester Straße, die zu Beginn des Verfahrens noch nicht ausgebaut war, hat inzwischen qualitative Verbesserungen durch eine Fahrbahnbefestigung erhalten.

Die zu erwartende zusätzliche Belastung des Ortsnetzes durch max. 200 KFZ- Bewegungen pro Tag bzw. 20 KFZ pro Spitzenstunde kann durch das vorhandene System aufgenommen werden.

5.4 Umwelt

5.4.1 Immissionen

Durch die Nachbarschaft von Sondergebieten und reinen bzw. allgemeinen Wohngebieten können Immissionskonflikte verursacht durch Lärm oftmals nicht ausgeschlossen werden.

Daher wurden in einer vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die gewerblichen Emissionen, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Sondergebietes entstehen mit folgender Aufgabenstellung und auf der Grundlage des Entwurfes des B - Planes Nr. 7 sowie des Nutzungskonzeptes der Bodden-Haus Erschließungs- und Bauträger GmbH untersucht:

„ Im Zusammenhang mit der Aufstellung des B - Planes Nr. 7, der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes und eines sich direkt anschließenden Wohngebietes sind die Emissionen der Parkflächen nördlich und südwestlich des Sondergebietes und die Emissionen aus der Nutzung der Freiflächen des Sondergebietes zu untersuchen und nach DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau in Verbindung mit der TA Lärm 98 zu bewerten. Falls erforderlich, sind Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu empfehlen.“

Als rechtliche Grundlagen wurden verwendet:

„Grundlage für die schallschutztechnische Beurteilung stellt die DIN 18005 Teil 1 dar. Mit ihr werden die bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigende Belange des Umweltschutzes und die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse konkretisiert.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für Gewerbelärm beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume tags (6 - 22 Uhr) und nachts (22 - 6 Uhr):

	SCHALLTECHNISCHE ORIENTIERUNGSWERTE NACH DIN 18005, TEIL 1, BEIBLATT	
	tags	nachts
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Mischgebiete	60	45

MAßGEBLICHE IMMISSIONSORTE: Die Orientierungswerte gelten für den Freiraum vor Gebäuden, da zumindestens in Wohngebieten Balkone, Terrassen und Gärten ungestört zu nutzen sein sollen. Vor allem nachts sollen die Bewohner bei geöffnetem Fenster schlafen können. Die Berechnung der Immissionspunkte wurde direkt vor den betreffenden Hausfassaden durchgeführt.

ÜBER- BZW. UNTERSCHREITUNGSSPIELRAUM: Im Bereich von Neuplanungen ist es wünschenswert, die Orientierungswerte zu unterschreiten. Ein Tatbestand, der sich nur im Zusammenhang mit ausreichenden Abständen zwischen Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen bzw. mit Einschränkungen für gewerbliche Anlagen realisieren läßt.

Ist nach Satzungsbeschluß im Rahmen der Baugenehmigung eine gewerbliche Anlage zu beurteilen, ist die TA Lärm 98 maßgebend. Die entsprechenden Immissionsrichtwerte sind in der nachfolgenden Tabelle für Wohn- und Mischgebiete zusammengestellt.

	IMMISSIONSRICHTWERTE NACH TA LÄRM 98	
	tags	nachts
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Mischgebiete	60	45

Die schalltechnischen Orientierungswerte stimmen wertemäßig mit den Immissionsrichtwerten überein. Allerdings unterscheiden sich im Beurteilungszeitraum *Nacht* die Beurteilungszeiten. In der TA Lärm 98 wird die lauteste Nachtstunde beurteilt - in der DIN 18005 Teil 1 wird der Mittelungspegel auf 8 Stunden bezogen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die vorhandenen Anlagen auf Grundlage der TA Lärm 98 bewertet, da diese Vorschrift auch im Baugenehmigungsverfahren Anwendung findet."

Zusammenfassend wurde folgendes festgestellt:

„Lediglich an einem Immissionspunkt wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98 und somit die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 Teil 1 geringfügig überschritten (0,9 dB(A) im EG und 2,6 dB(A) im 1. OG). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde der *ungünstigste* Betriebszustand zu Grunde gelegt. Im Normalfall werden in der lautesten Nachtstunde nicht mehr als 10 Gäste und Angestellte die Einrichtung verlassen. In diesem Fall ist der Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum *unterschritten*, so daß keine Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich sind.

Für den Fall, daß die Parkflächen P1 und P2 (nördlich des Sondergebietes an der Freester Straße) in südliche Richtung verlegt werden und somit weiter an die Wohnbebauung heranrücken, sind aktive Schallschutzmaßnahmen für die (östliche) Parkfläche P2 erforderlich. Die optimale Höhe und Lage einer Lärmschutzwand sollte dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft werden. Alternativ wäre eine Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmerfenstern zur lärmabgewandten Fassadenseite denkbar.

In diesem Zusammenhang sollte erwähnt werden, daß die TA Lärm 98 für seltene Ereignisse (max. 14 Tage im Jahr) einen höheren Immissionsrichtwert zuläßt (55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde). Weiterhin kann der Beginn der Nachtzeit bis zu einer Stunde hinausgeschoben werden, wenn eine achtsündige Nachtruhe sichergestellt ist."

Die schalltechnische Untersuchung geht noch davon aus, daß ein Teilbereich des WA1 als Mischgebiet ausgewiesen wird. Aus der Pegelklassendarstellung in der Anlage geht jedoch hervor, daß die Immissionsrichtwerte der TA Lärm 98 und somit die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 Teil 1 die Werte auch im WA1 unterschritten werden.

Da die Lage der Stellplätze der kritische Punkt ist, werden diese im Bebauungsplan gem. § 23 (5) BauNVO i.V.m. § 12 (6) BauNVO für das Sondergebiet festgesetzt. Dies macht auch die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens evtl. notwendigen Lärmschutzmaßnahmen entbehrlich.

Um den planerisch gewollten Sachverhalt einer Eingrenzung der Emissionsbelastungen durch Fremdenverkehrseinrichtungen in Bezug auf die Wohngebiete auch planungsrechtlich festzuschreiben, sind in reinen Wohngebieten nur kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes bis zu 6 Betten gem. § 3 (3) 1. BauNVO ausnahmsweise zulässig. Reine Wohngebiete weisen eine hohe Störanfälligkeit auf und stellen daher einen besonders hohen Anspruch an die Wohnruhe. Den Bedenken gegen die noch im Vorentwurf zum B-Plan enthaltene grundsätzliche Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in den Reinen Wohngebieten (WR) wird daher durch Einschränkung der Zulässigkeit auf Ausnahmen gefolgt.

In den allgemeinen Wohngebieten sind demnach aufgrund von § 1 (6) BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes § 4 (3) Nr. 1 BauNVO mit der Einschränkung „kleine“ allgemein zulässig. Hiermit wird das Ziel unterstützt, die Beherbergung im Nebenerwerb zu fördern und das Bettenangebot im Seebad Lubmin qualitativ und quantitativ zu erweitern.

Bezüglich der Zulässigkeit von Fremdenverkehrsbetrieben in den WA-Gebieten ist anzumerken, daß es sich bei dem durch diese Festsetzungen betroffenen Gebäudebestand um die Unterkunftsgebäude des ehemaligen Ferienobjektes handelt, die auf der Basis des Bestandsschutzes schon jetzt die Möglichkeit eröffnen, die angesprochenen Hotels mit 30-40 Betten und Pensionen bis 20 Betten je Einrichtung wieder zu errichten.

Aufgrund der Bauweise und Siedlungscharakteristik in den betroffenen Gebieten ist das Belastungspotential allerdings naturgemäß beschränkt, zudem es gegenüber anderen Nutzungen auch nur saisonale Belastungen mit sich bringt, so daß eine generelle Vereinbarkeit der Nutzung gemäß den Aussagen des § 3 BauNVO bzw. § 4 BauNVO mit den planerischen Zielaussagen vorliegt.

5.4.2 Waldschutz

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen eine Waldfläche des Zuständigkeitsbereiches des Forstamtes Jägerhof, das bisher als Küstenschutzwald ausgewiesen ist. Für die betroffene Waldfläche muß ein Antrag auf Nutzungsänderung gem. § 15 Landeswaldgesetz M-V gestellt werden. Die Gemeindevertretung beschließt daher, bei der Unteren Forstbehörde diesen Antrag für insgesamt 3,4088 ha bisher als Wald gewidmete Flächen in Bauland bzw. Grünflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 7 „Vineta“ auf den Flurstücken 573/2, 572/1, 571/1 und 571/3 der Flur 1 in der Gemarkung Lubmin zu stellen.

Gemäß den Verhandlungen mit der Unteren Forstbehörde soll der erforderliche Ausgleich durch Flächenausgleich im Verhältnis 1:1 und durch den Bodenverhältnissen angepaßte Aufforstung von geeigneten Teilflächen der Flurstücke 140, 142, 152, 154, 156 und 160 in der Flur 1 der Gemarkung Latzow mit Nadelgehölzen und Laubgehölzen erfolgen. Die Aufforstung muß der Unteren Forstbehörde als gesicherte Kultur übergeben (5 Jahre Aufwuchspflege) werden. Die Gemeinde Lubmin verpflichtet sich darüberhinaus, in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Forstbehörde die öffentliche Verfügungsgewalt über die betroffenen Flächen herzustellen.

Das Landeswaldgesetz M-V vom 08.02.1993 regelt im § 20 den Abstand baulicher Anlagen zum Wald. Der gesetzlich festgelegte Sicherheitsabstand von 50 m dient einerseits dem Schutz der Gebäude und andererseits dem Schutz des Waldes vor Gefährdungen.

In den genannten Verhandlungen wurde die Waldgrenze auf die Nordseite der Freester Straße und die östliche Grundstücksgrenze des Flurstückes 573/2 festgelegt. Von diesen Grenzen hält die Bebauung 50 m Abstand gem. § 20 LWaldG M-V ein. Der Abstand in Richtung Süden wird ausnahmsweise auf einheitlich 30 m festgelegt, zu diesem Zweck wurde die Grenze des Gel-

tungsbereiches verändert. Die Waldabstandslinie deckt sich weitestgehend mit der Abgrenzung von Bebauung freizuhaltender Flächen im B-Plan wie auch im Entwurf zum F-Plan.

Die latente Problematik einer weiteren Ausdehnung der Ortslage in den Küstenschutzwald hinein kann durch die Ausweisungen des parallel in Aufstellung befindlichen FNP entschärft werden, in dem die Waldgrenze für die ganze Ortslage verbindlich festgesetzt wird.

5.4.3 Umwelt und Natur

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung zu entscheiden, sofern bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturschutzes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu minimieren.

In Gesprächen mit der Unteren Naturschutzbehörde, zuletzt am 04.11.1997, wurden Art und Umfang der Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 8 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 8a BNatSchG) zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz der zu erwartenden Eingriffe entsprechend § 8 Abs. 4 BNatSchG besprochen. Vereinbart wurde eine Ausgleichsbilanzierung unter Einbeziehung der Kompensationsmaßnahmen „Entsorgung Güllebehälter“ im Bereich Freester Straße/Planstraße B, „Entsorgung Baulicher Altlasten (Behälter, Betonfundamente Zelle und Baracken)“ und neu zu schaffender Waldflächen im Zuge der Nutzungsänderung gem. § 15 Landeswaldgesetz M-V.

Auch die gemäß der Beratung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den Textlichen Festsetzungen in den §§ 7 u. 8 im B-Plan getroffenen Regelungen werden in diese Bilanzierung einbezogen. Diese Ausgleichsbilanzierung mit Darstellung der Flächenversiegelung und konkreter Bestimmung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird parallel zur öffil. Auslegung des Entwurfes zum B-Plan erarbeitet und mit der Unteren Naturschutzbehörde am 28.04.1998 direkt abgestimmt.

In ihr werden die geforderten Bestandsdarstellungen und die detaillierten Darstellungen des Eingriffes dargestellt, da die Lesbarkeit der Planzeichnung (Teil A) durch die geforderte Darstellung stark beeinträchtigt wäre. Die generelle Erfüllung der Auflagen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durch den Erschließungsträger ist Bestandteil des abgeschlossenen Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde, die Umsetzung der konkreten Maßnahmen wird Bestandteil des abzuschließenden Erschließungsvertrages, so daß die tatsächliche Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahmen rechtlich gesichert wird.

Die Planfläche war bereits in Nutzung und weist auf Grund dessen einen vorhandenen Beeinträchtigungsgrad auf. Aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht wird die Nutzung von Altstandorten grundsätzlich befürwortet. Die Planfläche ist jedoch Teil der Lubminer Heide. Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist der Erhalt, der nachhaltige Schutz sowie die Entwicklung des auf nährstoffarmen Sanden stockenden Kiefernwaldes bei Lubmin erforderlich.

Die Waldflächen in der Ortslage Lubmin stellen insgesamt ein besonders schützenswertes Gut dar. Der vorhandene Baumbestand muß, soweit gesund, erhalten und wo notwendig behutsam erneuert werden. Der Baumbestand in der Ortslage Lubmin und insbesondere im Bereich des Plangebietes weist einen außerordentlich ortsbildprägenden und raumbildenden Charakter auf.

Um diesen nicht zu zerstören muß darauf gedrungen werden, daß Bäume nur im absolut unvermeidbaren Maß entfernt und sofort durch entsprechende Ersatzpflanzungen ersetzt werden. Die Schaffung von Gärten im Bereich der Waldgrundstücke stellt grundsätzlich keinen dringlichen Grund zur Rodung von Bäumen dar. Jeder Erwerber eines Waldgrundstücks muß davon ausgehen, daß er nicht dieselben Gestaltungsfreiheiten besitzt wie ein Erwerber eines Grundstücks in weniger baumbestandenen Baugebieten.

Dieses Schutz- und Erhaltungsziel wird in § 8 der textlichen Festsetzungen im Teil B in der gemeindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Hier heißt es:

Gehölzschutz: Der auf nährstoffarmen Sanden stockende Kiefernwald in der Ortslage Lubmin ist zu erhalten, nachhaltig zu schützen und zu entwickeln. Wegen der besonderen ortsbildprägenden Bedeutung ist der raumbildende Baumbestand auf den Grundstücken, insbesondere auch den Straßenraum begleitende Bäume, über das durch die Baukörper- und Baustellenanforderungen entfallende Maß hinaus grundsätzlich zu erhalten. In jedem Fall sind sogenannte Überhälter zu erhalten, die den raumbildenden Charakter beibehalten und in deren Schutz neu gepflanzte Bäume heranwachsen können.

Während der Bauphase ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Die Erarbeitung eines Baustelleneinrichtungsplanes wird angeraten.

Baumfällmassnahmen sind grundsätzlich nur auf Antrag möglich. Vor Beginn jeglicher Baumassnahme ist ein Baumkataster zu erstellen in dem die Bäume unter Angabe der Art, Größe und Vitalität erfaßt werden. Die zu fällenden Bäume sind im Kataster zu markieren und textlich zu begründen.

Für das Plangebiet gilt die Gehölzschutzverordnung des Landkreises Ostvorpommern vom 29.09.1997. Abweichend davon wird festgelegt, daß auch Bäume mit einem Stammumfang (StU) von 40-50 cm ersetzt werden müssen:

Ort des Ersatzes	Ersatz für	Bäume StU 40-50 cm	Bäume StU 50-100 cm	Bäume StU 100-150 cm	Bäume StU > 150 cm
Im Plangebiet		1 kleinkroniger Baum – Hochstamm, 3 x v, StU 10-12, o.B.	1 grosskroniger Baum – Hochstamm, 3 x v, StU 12-14, m. B.	1 grosskroniger Baum – Hochstamm, 3 x v, StU 16-18, m. B.	2 grosskroniger Baum – Hochstamm, 3 x v, StU 12-14, m. B.
In der Ortslage		1 kleinkroniger Baum – Hochstamm, 3 x v, StU 10-12, o.B.	1 grosskroniger Baum – Hochstamm, 3 x v, StU 12-14, m. B.	1 grosskroniger Baum – Hochstamm, 3 x v, StU 16-18, m. B.	2 grosskroniger Baum – Hochstamm, 3 x v, StU 12-14, m. B.
Auf der Forstfläche		2 standortgerechte Bäume - Forstware	3 standortgerechte Bäume - Forstware	4 standortgerechte Bäume - Forstware	5 standortgerechte Bäume - Forstware

Ersatzpflanzungen sind grundsätzlich gemäß § 8 Textl. Festsetz. auf dem Grundstück, bzw. innerhalb des B-Plan Gebietes zu realisieren. Ersatzpflanzungen, die nicht auf dem Grundstück durchgeführt werden können, erfolgen auf von der Gemeinde Lubmin dafür ausgewiesenen Flächen und entlang von Straßen. Ausnahmsweise kann eine Ablösung der Ersatz- und Ausgleichspflicht in Geld erfolgen. Der Wert ist nach dem Sachwertverfahren „Koch“ zu ermitteln. Die Ablösesumme wird zweckgebunden für Pflanzmaßnahmen im Gemeindegebiet, vorzugsweise in der Ortslage verwandt. Hierzu kann jedoch auch die Waldausgleichsfläche in der Gemarkung Latzow Flur 1, Flurstücke 140, 142, 152, 154, 156, 160 herangezogen werden. Die Bepflanzungen sind über eine dreijährige Aufwuchspflege zu sichern.

Bodenbefestigung: Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster) mit einem maximalen Abflußbeiwert von 0,6 herzustellen. Eine Versiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

Regenwasserversickerung: Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken in Form von Versickerungsmulden oder Versickerungsschächten dem Grundwasser wieder zuzuführen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Gemäß § 9 (1) 25 a) und (6) BauGB werden zudem folgende eingeschränkte und uneingeschränkte Pflanzbindungen festgesetzt.

Eingeschränkte Pflanzbindung: Freiflächen innerhalb der Baugebiete unterliegen einer eingeschränkten Pflanzbindung. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen sind als freiwachsende oder geschnittenen Hecken mit einer Höhe von max. 1,5 m herzustellen, die nur aus ortsbildtypischen Laubgehölzen bestehen dürfen. Gehölzanzpflanzungen auf dem übrigen Grundstück müssen zu einem überwiegenden Teil (75 %) aus einheimischen Nadel-, Laub- und Obstgehölzen gemäß Pflanzliste bestehen mit einer Pflanzliche von mindestens 1 Strauch je 10 qm und 1 Baum (mind. 2 x verpflanzt) je 100 qm.

Uneingeschränkte Pflanzbindung: Als öffentliche und private Grünfläche ausgewiesene Flächen unterliegen einer uneingeschränkten Pflanzbindung. Erhaltungs- und Entwicklungsziel ist ein der potentiell natürlichen Vegetation angenäherter Kiefern-Birken-Stieleichenwald mit einer Pflanzdichte von 1 Nadelbaum und 1 Laubbaum pro 100 m² gemäß Pflanzliste bei Stammumfängen > 100 cm. Neuaufforstungen sind auf dieses Ziel hin anzulegen.

Sonderregelung für die zu entwidmende Waldfläche Der am südlichen Rand gelegene, etwa 30,00 m breite "Waldstreifen" weist ein stark ausgeprägtes Dickicht auf. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Aufsicht des Forstamtes ist hier eine Durchforstung durchzuführen, die zum Ziel hat, Gefährdungen durch Wind-/Astbruch zu beseitigen und das gesunde Wachstum der Bäume zu fördern. Daraus resultierende Gehölzentnahmen sind nicht ausgleichspflichtig.

Weiterhin ist eine Begrünung der Dachflächen von Gebäudeteilen und baulichen Anlagen (z.B. Carports) mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, sowie von Fassaden grundsätzlich zulässig.

Zur Begrünung des öffentlichen Straßenraumes werden ebenfalls Aussagen gemacht:

Auf den Seitenstreifen entlang der Planstraßen A und B soll pro angefangene 20 m eine Stieleiche (*Quercus robur*) als Hochstamm (mind. 3 x v.) gepflanzt werden. Auf dem Seitenstreifen an der Planstraße C soll pro angefangene 15 m eine Hainbuche (*Carpinus betulus*) als Hochstamm (mind. 3 x v.) gepflanzt werden. Im Bereich der Wendehämmer der Stiche A, B, C und D sollen mindestens 2 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) als Hochstamm (mind. 3 x v.) gepflanzt werden. Stellplätze sind durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 5 ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Großbaum (Stammumfang beim Pflanzen 16 cm, mind. 3xv.) zu pflanzen bzw. zu erhalten; je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 m² vorzusehen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) ist vorzugsweise zu versickern, um so mögliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vermeiden. Bei einer Sammlung und Ableitung von eventuell verschmutztem Niederschlagswasser (z. B. der Verkehrsflächen) in oberirdische Gewässer bzw. das Grundwasser sind in Abhängigkeit vom Grad der Verschmutzung des Niederschlagswassers sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Vorflut ggf. Maßnahmen der Regenrückhaltung bzw. -klärung vorzusehen.

6 Festsetzungen des B-Planes

6.1 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen flächenbezogener Art richten sich nach den Festlegungsmöglichkeiten in einem B-Plan, wie sie im Baugesetzbuch (BauGB) insbesondere in § 9 im Absatz 1 unter den Nummern 1. bis 26. beschrieben sind. Sie sind teilweise in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Hinblick auf zulässige Maßnahmen weiter präzisiert.

§ 1 textl. Festsetz.

Dem beabsichtigten ruhigen Wohncharakter am Waldrand entsprechend, werden die Flächen als Reine Wohngebiete (WR) ausgewiesen. Hiermit wird ein Vorrang der Wohnnutzung an diesem Standort planungsrechtlich festgeschrieben. Zur Verbesserung des Beherbergungsangebotes im Seebad Lubmin sollen aber kleine Beherbergungsbetriebe, insbesondere private Vermietungen z.B. durch Zimmer und Ferien-

wohnungen ausnahmsweise zulässig sein (§ 3 (3) 1. sowie § 1 (6) BauNVO).

§ 2 textl. Festsetz.

Aufgrund der beabsichtigten Vorrangstellung für das Wohnen wird dieses Gebiet als allgemeine Wohngebiet (WA1) festgesetzt. Bedingt durch die auf diesen Flächen derzeit existierenden baulichen Anlagen (Wohngebäude und Bürogebäude) und der von den WR-Gebieten unabhängigen verkehrlichen Erschließung sollen kleine Beherbergungsbetriebe generell zulässig sein, da sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und den Fremdenverkehrswert erhöhen können. Auch Räume für selbständig Tätige sind gem. § 13 BauNVO allgemein zulässig. Da das Gebiet relativ klein ist, sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die also nicht nur der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig sein, auch Anlagen für Verwaltungen entsprechend der bestehenden Nutzung sind aus diesem Grund zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihrer mangelnden Gebietstypik und der damit verbundenen Gebietsunverträglichkeit aus städtebaulichen Gründen im WA 1-Gebiet nicht zugelassen.

§ 3 textl. Festsetz.

Aufgrund der beabsichtigten Vorrangstellung für das Wohnen werden die Gebiete WA 2 und WA 3 als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Bedingt durch die auf diesen Flächen derzeit existierenden baulichen Anlagen (Bettenhäuser) und der von den WR-Gebieten unabhängigen verkehrlichen Erschließung sollen kleine Beherbergungsbetriebe generell zulässig sein, da sie die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und den Fremdenverkehrswert erhöhen können. Da diese Gebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Reinen Wohngebieten stehen, die einer erhöhten Schutzbedürftigkeit unterliegen, sind Räume für selbständig Tätige nur ausnahmsweise zulässig, da eine Beschränkung auf einen bestimmten Wohnflächenanteil auf der Grundlage des § 13 BauNVO rechtlich nicht möglich ist, soll so der Nutzungsschwerpunkt und die „Wohnartigkeit“ der betroffenen WA und der benachbarten WR-Gebiete gesichert werden. Auch hier ist der Hinweis auf § 35 der BauNVO wie unter 4.3 beschrieben wichtig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind wegen ihrer mangelnden Gebietstypik und der damit verbundenen Gebietsunverträglichkeit aus städtebaulichen Gründen in den WA-Gebieten nicht zugelassen.

§ 4 textl. Festsetz.

Das Sonstige Sondergebiet - Touristische Infrastruktur soll explizit nur touristisch wirksamen Nutzungen zur Verfügung stehen, also einem touristischen Zwecken dienenden Anlagenkomplex. Deshalb sind die zulässigen Nutzungsarten abschließend aufgezählt. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da hier eine für diese Nutzungsart meist typische erhebliche (Lärm-)Belästigung der Wohnfunktion ausgeschlossen werden muß.

§ 4a textl. Festsetz.

Für das Sonstige Sondergebiet - Touristische Infrastruktur wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da offene oder geschlossene Bauweise nicht zutrifft. Da wie in der offenen Bauweise der seitliche Grenzabstand eingehalten werden muß, bleibt der nachbarschützende Charakter auch bei einer Bebauung mit Gebäuden über 50 Metern Länge erhalten. Die Überschreitung der bei der offenen Bauweise sonst üblichen Länge leitet sich aus der vorhandenen Bebauung ab. Eine abweichende Bauweise ist auch insofern sinnvoll, da hier nicht die klassischen Einzelhäuser, Doppelhäuser, bzw. Reihenhäuser errichtet werden, sondern ausgehend vom Bestand ein der definierten Nutzungsart

- des Sondergebietes entsprechender Anlagenkomplex entstehen wird. Im übrigen definiert sich die mögliche Bebauung an den festgelegten Baugrenzen.
- § 5 textl. Festsetz. In den betroffenen Gebieten sollen private Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden errichtet werden, um die Zersiedelung und den Flächenverbrauch (z.B. durch Auffahrten) so gering wie möglich zu halten. Zum WA 2 und zum SO Gebiet gehören Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt), da hier eine Unterbringung der KFZ auf den eigentlichen Grundstücken erschließungstechnisch nur sehr ungünstig möglich ist und der Parksuchverkehr insbesondere für das Sondergebiet weitestgehend vermieden werden soll.
- § 6 textl. Festsetz. Der bestehende Weg von der Freester Straße zum Bahnhaltepunkt am Ostrand des Friedhofes soll weiterhin für Fußgänger und Radfahrer gesichert bleiben. Da unter ihm eine Schmutzwassersammelleitung verläuft, soll die Gewährung des Leitungsrechtes eine langfristige Zugänglichkeit gewährleisten. Auf der Südseite des befahrbaren Wohnweges sollen Leitungen verlegt werden können, ohne den vorhandenen Weg aufzubrechen bzw. Bäume fällen zu müssen.
- § 7 textl. Festsetz. Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und vermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Die aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft präzisieren die mittlerweile in Kraft getretene Gehölzschutzsatzung des Landkreises Ostvorpommern und sollen einen schonenden Umgang mit dem Grünbestand im gesamten Plangebiet gewährleisten. Zudem wird die Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser (Regenwasser) als Maßnahme zur Grundwasserneubildung festgeschrieben.
- § 8 textl. Festsetz. Die ausgesprochenen eingeschränkten und uneingeschränkten Pflanzbindungen regeln die Neuanpflanzung im Bereich der Gärten auf der heutigen Lichtung genau so wie den Erhalt und die langfristige Erneuerung des umgebenden Waldbestandes.
- § 9 und 10 textl. Festsetz. Hier wird Art und Anzahl der zu pflanzenden Bäume in den öffentlichen Straßenräumen und Stellplätzen geregelt.

6.2 Sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen umfassen alle Regelungen in einem B-Plan, die gemäß den Regelungsmöglichkeiten im Rahmen der Länderbauordnungen, in diesem Fall der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), getroffen werden können. Hierzu zählen insbesondere die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die in der LBauO im § 86 im Absatz 1, in den Nummern 1. bis 6. geregelt werden.

6.2.1 Gestalterische Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

- § 11 textl. Festsetz. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Einbindung der jeweiligen Baumaßnahmen in das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild werden die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zu Dachformen in den B-Plan aufgenommen. Entsprechend dieser Vorgaben sind die Garagen bzw. Carports der jeweilig angrenzenden Grundstücke aneinander zu bauen und gemeinschaftlich zu gestalten. Die allgemeine Zulässigkeit der Errichtung von Gründächern und von Fassadenbegrü-

nungen soll die schnelle Integration des Baugebietes in die umgebende Natur fördern, Baustein zu einem ökologischen Siedlungskonzept sein und einen kleinen Bestandteil zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt beisteuern. Das jeweilige Spektrum der Zulässigkeiten ist relativ groß gefaßt, da eine Einengung des Bauherren nicht beabsichtigt und auch da das jetzige Ortsbild keine strikte Einheitlichkeit aufweist, dennoch sollen hier zumindest die besonders auffälligen Farben und Formen ausgeschlossen werden, die dem Ortsbild auch bisher fremd sind.

6.2.2 Hinweis

Belange der Bodendenkmalpflege Den Forderungen der Bodendenkmalpflege im TÖB-Beteiligungsverfahren entsprechend wird hier der Hinweis auf die gesetzlichen Grundlagen und Meldepflichten aufgeführt, wenn im Plangebiet bei Bauarbeiten Bodenfunde z.B. aus slawischer Siedlungszeit auftauchen sollten.

7 Rechtsgrundlagen und Literatur

Für diesen Bebauungsplan gelten:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141);
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. I 466);
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253);
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 30. April 1998;
- Fickert, Hans Carl: Baunutzungsverordnung: Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes und ergänzender Rechts- und Verwaltungsvorschriften von Hans Carl Fickert und Herbert Fieseler, 9. teilw. neubearb. und erw. Aufl., Stuttgart, Berlin, Köln 1988)

8 Städtebauliche Kenndaten und Flächenbilanz

Flächenbilanz B-Plan Nr. 7	Fläche in ha:	Gesamt in ha:	Anteil in %:	Gesamt in %:
Sonst. Sondergebiet - Tour. Infrastr. SO	0,4051 ha	0,4051 ha	5,4%	5,4%
Allgem. Wohngebiet WA 1	0,6470 ha		8,6%	
Allgem. Wohngebiet WA 2	0,6202 ha		8,2%	
Allgem. Wohngebiet WA 3	0,2625 ha	1,5296 ha	3,5%	20,2%
Reines Wohngebiet WR 1	0,2356 ha		3,1%	
Reine Wohngebiete WR 2 bis WR 5	1,3817 ha	1,6173 ha	18,3%	21,4%
Fläche f. Versorgungseinrichtungen	0,1453 ha	0,1453 ha	1,9%	1,9%
Mischverkehrsflächen (öfftl. zu widmen)	0,3599 ha		4,8%	
GFL-Recht	0,0538 ha		0,7%	
GSt (Gemeinschaftsstellplätze)	0,0769 ha	0,4906 ha	1,0%	6,5%
private Grünflächen	2,9846 ha		39,5%	
Öfftl. gewidmete Grünfläche	0,0903 ha		1,2%	
Öfftl. gewidmete Grünfläche/Spielplatz	0,2949 ha	3,3697 ha	3,9%	44,6%
Plangebiet	7,5576 ha		100,0%	

8.1 Flächenberechnung B-Plan Nr. 7

Die Flächen wurden im verwendeten CAD Programm ermittelt und überprüft, eine Belegskizze der Berechnung mit der Zuordnung der Flächen ist beigefügt.

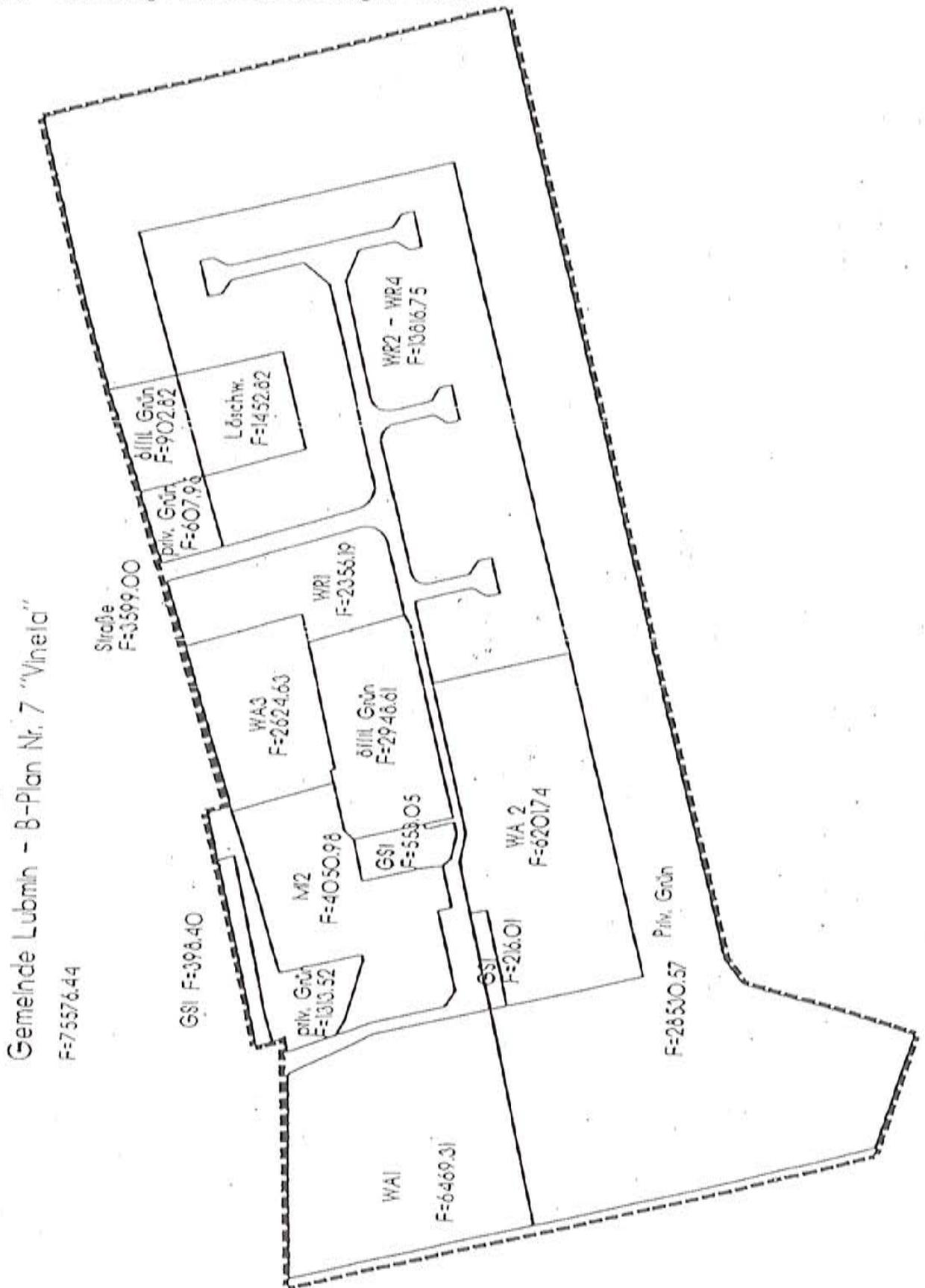
Lubmin, den... *06.11.2000*

.....
Gemeinde Lubmin



Der Bürgermeister

8.2 Abbildung Flächenberechnung B-Plan Nr. 7



8.3 Abbildung Entwidmung Waldflächen

